

Annexe 1

Modalités d'intervention de la Communauté urbaine de Bordeaux en matière d'aides aux travaux du parc privé

A/ Propriétaires Bailleurs : modalités d'octroi

La Cub propose de poursuivre comme en 2012 le déplaçonnement de ses aides en s'alignant sur le montant de travaux maximal subventionnable de l'Anah ce qui entraîne la possibilité de moduler les aides de la façon suivante :

➔ logements très sociaux : taux maximum de 10% du montant des travaux subventionnables Anah soit de 4 000 € à 8 000 € maximum (les dossiers peuvent être financés jusqu'à 60% avec les 3 financeurs principaux Anah/CUB/CG) ;

➔ logements sociaux : taux maximum de 5% du montant des travaux subventionnables Anah soit de 2 000 € à 4 000 € maximum par dossier.
Le but reste ici de venir réduire le reste à charge des propriétaires concernés.

En parallèle, la Cub souhaite continuer à intervenir sur la vacance en octroyant la prime vacance pour la vacance structurelle de plus de 2 ans contre 1 an antérieurement et en majorant cette prime à 3 000 €. Ceci constitue un geste fort de la Cub qui considère pertinent de capter les logements vacants dans le contexte actuel de manque

B/ Propriétaires Occupants : modalités d'octroi

Il est rappelé que la Cub a donné dès 2012 une définition à la notion de propriétaire occupant pour éviter des effets d'aubaine faisant dériver l'action de sa cible initiale : « un propriétaire occupant est au moins depuis un an dans son logement ».

Considérant l'ensemble des problématiques sociales et économiques soulevées dans le contexte général, il est proposé, conformément aux conclusions de l'évaluation du Programme d'Intérêt Général, confirmées sur le terrain par les communes, d'appliquer des aides aux travaux pour les propriétaires occupants :

➔ Poursuite de la majoration de la prime ASE (Aide de Solidarité Ecologique) : depuis 2012, la Cub bonifie les aides apportées par l'ANAH à la rénovation énergétique. Il est proposé de poursuivre cette participation concernant les propriétaires occupants modestes et très modestes, avec pour objectif d'améliorer la performance énergétique des logements dits « énergivores », ou dont les occupants sont en situation de précarité énergétique. Les modalités de cette aide seraient les suivantes :

- attribution aux propriétaires occupants modestes et très modestes ne bénéficiant pas du PIG PST** et hors programme animé communal existant (OPAH Lormont, OPAH Bordeaux...),
- réalisation de travaux de performance énergétique permettant un gain énergétique de 25% au moins après travaux, comme l'exige la réglementation ANAH,
- cette contribution permettant de déclencher la majoration ASE délivrée par l'ANAH et s'y cumulant (*jusqu'au 1er juin : 2 100 € + 500 € + 500 €, après cette date et sous réserve des modifications de l'Anah : 3 000 € + 500 € + 500 €*) prendra la forme soit :

- o pour la thématique performance énergétique, une aide forfaitaire et directe de la Cub de 500 €
- o pour les autres thématiques travaux qui permettent de réaliser en parallèle un gain énergétique de 25 %, une valorisation de l'aide Cub à hauteur de 500 €
- cette aide (forfaitaire ou valorisation) de la Cub sera cumulable aux aides Plan climat permettant de diminuer encore davantage le reste à charge des propriétaires.

***Cette action de la CUB est en cohérence avec les actions développées par le CG 33 dans son règlement d'intervention, et dans le cadre de son Programme d'Intérêt Général Programme Social Thématique (PIG - PST), qui prévoit de venir abonder les 500 € nécessaires à la majoration de la prime Etat sur l'ensemble de son territoire départemental. Le public bénéficiaire de cette aide complémentaire du CG 33 est constitué de ménages très modestes, mais exclut les ménages modestes.*

Cette complémentarité d'actions permet alors de traiter équitablement les ménages modestes et très modestes sur l'ensemble du territoire de la CUB.

➔ Une participation aux travaux en fonction de la dégradation du logement (au sens de l'Anah) couplée à la situation sociale du propriétaire :

- pour les travaux lourds de type logement indigne, logement très dégradé :
 - pour les ménages très modestes : taux maximum de 20% du montant des travaux subventionnables Anah soit 10 000 € maximum.
 - pour les ménages modestes : taux maximum de 10% du montant des travaux subventionnables Anah soit 5 000 € maximum.
- pour les travaux d'amélioration de type sécurité, salubrité, amiante, plomb dits encore petite LHI :
 - pour les ménages très modestes : taux maximum de 20% du montant des travaux subventionnables Anah soit 4 000 € maximum.
 - pour les ménages modestes : taux maximum de 10% du montant des travaux subventionnables Anah soit 2 000 € maximum.
- pour les travaux d'adaptation et d'accessibilité avec justificatif(s) :
 - pour les ménages très modestes : taux maximum de 20% du montant des travaux subventionnables Anah soit 4 000 € maximum.
 - pour les ménages modestes : taux maximum de 10% du montant des travaux subventionnables Anah soit 2 000 € maximum.
- pour les autres travaux d'amélioration de type lutte mise aux normes des systèmes d'assainissement non autonome, etc :
 - pour les ménages très modestes : taux maximum de 15% du montant des travaux subventionnables Anah soit 3 000 € maximum
 - pour les ménages modestes : taux maximum de 5% du montant des travaux subventionnables Anah soit 1 000 € maximum

L'objectif est de venir réduire le reste à charge des propriétaires concernés, voire de pouvoir subventionner de façon maximale les dossiers de propriétaires en situation de grande précarité

De façon générale, le pourcentage indiqué est applicable au montant HT des travaux dans la limite du plafond indiqué par l'Anah. Les plafonds de travaux, les niveaux de loyers et les conditions de ressources sont ceux actualisés annuellement par l'Anah.

En revanche, il est proposé de supprimer la prime de sortie d'insalubrité de 3 000 € qui fait redondance avec la majoration de ces aides pour les dossiers de travaux lourds et d'amélioration.

C/ Les modalités spécifiques de l'OPAH RU HM de Bordeaux sont maintenues pour poursuivre les actions engagées et signées dans la convention d'OPAH

- ➔ pour les hôtels meublés : accorder une subvention de 10% du plafond de travaux subventionnables défini par l'Anah, à parité avec la ville, pour des travaux de réhabilitation et de mise aux normes sanitaires et de sécurité des hôtels meublés dans la limite de 55 400€ réservés pour l'OPAH RU HM
- ➔ pour les équipements résidentiels : dans le cadre de la production de logements maîtrisés ou concernant les propriétaires modestes et très modestes, s'appliquent les règles suivantes :
 - pour les créations de places de stationnement : 15% dans la limite d'un plafond de dépenses subventionnables par place de 12 000 € TTC, la ville intervenant selon la même règle,
 - pour l'amélioration de places de stationnement : 20% dans la limite d'un plafond de dépenses subventionnables par place de 4 000€ TTC, la ville intervenant selon la même règle,
 - pour l'amélioration ou la création de locaux communs (poubelle, tri sélectif, vélos, poussettes) dans les immeubles collectifs via une prime fixe de 1 000€, la ville intervenant selon la même règle

Tableau synthétique des aides propres de la CUB au financement des travaux

	Du 1 ^{er} janvier 2012 au 31 mai 2013	A partir du 1 ^{er} juin 2013	Bénéfice attendu
Propriétaires Occupants (1)	3 000 € prime habitat indigne	<u>Travaux lourds</u> (logements indignes ou très dégradés) - 20 % du montant des travaux éligibles à l'Anah soit 10 000 € maximum pour les ménages très modestes - 10 % du montant des travaux éligibles à l'Anah soit 5 000 € maximum pour les ménages modestes	augmentation des interventions permettant de solvabiliser les projets et donc de les déclencher, pour lutter contre l'habitat indigne
		<u>Travaux d'amélioration</u> (petite LHI : sécurité, salubrité, amiante, plomb) - 20 % du montant des travaux éligibles à l'Anah soit 4 000 € maximum pour les ménages très modestes - 10 % du montant des travaux éligibles à l'Anah soit 2 000 € maximum pour les ménages modestes	
		<u>Travaux d'adaptation et d'accessibilité</u> - 20 % du montant des travaux éligibles à l'Anah soit 4 000 € maximum pour les ménages très modestes - 10 % du montant des travaux éligibles à l'Anah soit 2 000 € maximum pour les ménages modestes	augmentation des interventions pour déclencher les travaux de maintien dans le logement, plutôt que prise en charge en structure
		<u>Autres travaux d'amélioration</u> (mise aux normes d'assainissement non autonome...) - 15 % du montant des travaux éligibles à l'Anah soit 3 000 € maximum pour les ménages très modestes - 5 % du montant des travaux éligibles à l'Anah soit 1 000 € maximum pour les ménages modestes	majoration incitant à la réalisation de travaux de confort d'usage
	500 € en complément de l'ASE (2)	500 € en complément de l'ASE (2)	politique énergie
Propriétaires bailleurs	5 % du montant des travaux éligibles à l'Anah pour les logements conventionnés à loyer social	5 % du montant des travaux éligibles à l'Anah soit 2 000 à 4 000 € maximum pour les logements conventionnés à loyer social	poursuite de la politique de soutien aux PB pour la production de LLS privé
	10 % du montant des travaux éligibles à l'Anah pour les logements conventionnés à loyer très social	10 % du montant des travaux éligibles à l'Anah soit 4 000 à 8 000 € maximum pour les logements conventionnés à loyer très social	
	3 000 € prime habitat indigne		
	3 000 € prime logement vacant depuis plus de 24 mois (3)	3 000 € prime logement vacant depuis plus de 24 mois (3)	
Hôtels meublés - OPAH RU HM de Bordeaux (4)	10 % du montant des travaux éligibles à l'Anah à parité avec la Ville de Bordeaux dans la limite de 55 400 €	10 % du montant des travaux éligibles à l'Anah à parité avec la Ville de Bordeaux dans la limite de 55 400 €	poursuite des engagements pris dans le cadre spécifique de l'OPAH RU HM de Bordeaux, permettant notamment de libérer l'espace public et d'améliorer les fonctionnalités de l'espace privé
Equipements résidentiels - OPAH RU HM de Bordeaux	15 % dans limite d'un plafond de dépenses subventionnables par place de 12 000 € TTC , la Ville de Bordeaux intervenant selon la même règle	<u>Création de places de stationnement</u> 15 % dans limite d'un plafond de dépenses subventionnables par place de 12 000 € TTC , la Ville de Bordeaux intervenant selon la même règle	
	20 % dans la limite d'un plafond de dépenses subventionnables par place de 4 000 € TTC , la Ville de Bordeaux intervenant selon la même règle	<u>Amélioration de places de stationnement</u> 20 % dans la limite d'un plafond de dépenses subventionnables par place de 4 000 € TTC , la Ville de Bordeaux intervenant selon la même règle	
	<u>Amélioration ou création de locaux communs dans les immeubles collectifs</u> (poubelle, tri sélectif, vélo, poussettes) Prime fixe de 1 000 € , la Ville de Bordeaux intervenant selon la même règle	<u>Amélioration ou création de locaux communs dans les immeubles collectifs</u> (poubelle, tri sélectif, vélo, poussettes) Prime fixe de 1 000 € , la Ville de Bordeaux intervenant selon la même règle	

(1) Un propriétaire occupant doit occuper son logement depuis plus de 1 an pour être éligible aux aides de la CUB.

(2) Pour les travaux permettant un gain énergétique d'au moins 25 % s'inscrivant dans le Programme Habiter Mieux, hors aides d'autres collectivités dans le cadre de programmes animés.

(3) En 2013, la CUB continue à intervenir sur la vacance en octroyant la prime vacance pour la vacance structurelle de plus de 2 ans contre 1 an antérieurement et en majorant cette prime à 3000 € contre 2500 €. Ceci constitue un geste fort de la CUB qui considère qu'il n'est pas tolérable de continuer à voir autant de logements vacants dans un contexte de crise du logement.

(4) Les chambres d'hôtels meublés, peuvent bénéficier, dans le cadre de l'OPAH RU HM de Bordeaux (2011-2016), d'une subvention de la CUB à parité avec la ville de Bordeaux, pour des travaux de réhabilitation et de mise aux normes sanitaires et de sécurité.

Annexe 2

Plafonds de ressource et de loyers des bénéficiaires des aides Cub et Anah

A/ Les plafonds de ressources des propriétaires occupants pour 2013

A réactualiser chaque année

Du 1^{er} janvier au 31 mai 2013

Les propriétaires occupants dont le revenu fiscal de référence est inférieur ou égal aux plafonds de ressources précisés ci-après, peuvent bénéficier des aides affichées dans la présente convention.

Nombre de personnes composant le ménage	Plafonds de ressources très sociaux PO très modestes	Plafonds de ressources de base PO modestes	Plafonds de ressources majoré PO modestes majorés
1	9 086 €	11 811 €	18 170 €
2	13 288 €	17 273 €	26 573 €
3	15 979 €	20 775 €	31 957 €
4	18 669 €	24 269 €	37 336 €
5	21 370 €	27 779 €	42 736 €
Par personne supplémentaire	2 691 €	3 500 €	5 382 €

- *Le plafond de base correspond au plafond de ressources prévu à l'article 1 de l'arrêté du 31 décembre 2001.*
- *Le plafond majoré correspond au plafond de ressources prévu à l'article 2 de l'arrêté du 31 décembre 2001*
- *Le plafond propriétaires occupants très sociaux correspond au plafond de ressources défini par le Conseil d'administration (délibération du CA 2001-30). Il permet aux personnes dont les ressources sont inférieures ou égales à 50 % du plafond de ressources majoré de bénéficier d'un taux de subvention plus important.*

A partir du 1^{er} juin 2013

Les propriétaires occupants dont le revenu fiscal de référence est inférieur ou égal aux plafonds de ressources précisés ci-après, peuvent bénéficier des aides affichées dans la présente convention.

Nombre de personnes composant le ménage	Plafonds de ressources PO très modestes	Plafonds de ressources PO modestes
1	14 173 €	18 170 €
2	20 728 €	26 573 €
3	24 930 €	31 957 €
4	29 123 €	37 336 €
5	33 335 €	42 736 €
Par personne supplémentaire	4 200 €	5 382 €

- *Le plafond de base correspond au plafond de ressources prévu à l'article 1 de l'arrêté du 31 décembre 2001.*
- *Le plafond propriétaires occupants très sociaux correspond au plafond de ressources défini par le Conseil d'administration (délibération du CA 2001-30). Il permet aux personnes dont les ressources sont inférieures ou égales à 50 % du plafond de ressources majoré de bénéficier d'un taux de subvention plus important.*
- *Ces plafonds sont réactualisés chaque année*

B/ Les plafonds de loyers en 2013 pour le conventionnement avec travaux subventionnés par l'Anah

A réactualiser chaque année

En application des règles énoncées par le conseil d'administration de l'Anah du 6 décembre 2007 et l'Instruction du 31 décembre 2007, la CLAH consultative du 15 mars 2012/6 juin 2013 a défini à partir des loyers de marché, les loyers plafonds applicables.

Ces plafonds de loyers constituent des niveaux de loyers maximum.

En fonction des projets la CLAH décisionnelle ou consultative, peut-être amenée à demander la re-négociation des loyers, en deçà de ces plafonds. Le propriétaire peut appliquer des loyers inférieurs à ces plafonds.

LOYER INTERMÉDIAIRE

L'Instruction de l'Anah de 31 décembre 2007 donne la possibilité de pratiquer ou non sur des logements locatifs subventionnés par l'Anah du loyer intermédiaire dès lors qu'il y a un différentiel de 30% entre le loyer de marché et le loyer social.

Par décision de la CLAH du 15 mars 2012/6 juin 2013, l'Anah finance seulement des projets de réhabilitation de logements locatifs conventionnés en loyer intermédiaire situés sur les communes :

- soumises à l'obligation de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)
- situées en Zone B1 et B2, même si non soumises à l'obligation de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain
- situées en marché locatif tendu : pôles urbains principaux et secondaires, communes sous influence urbaine (voire en mutation) et les bourgs-centres identifiés dans l'étude sur les besoins en logement.

	CUB
inférieur à 65m²	9,98
de 65 à 90m²	8,08
90m² et plus	6,89

LOYER SOCIAL DÉROGATOIRE :

Ces loyers sociaux dérogatoires sont applicables seulement aux zones où le marché locatif est particulièrement tendu, en particulier pour les logements de moins de 65 m² afin de tenir compte de la cherté au m² des petits logements par rapport aux grands, ainsi que ceux dont la superficie des annexes non prise en compte dans le calcul de la surface de référence est très élevée.

	CUB
inférieur à 65m²	7,39
de 65 à 90m²	6,70
90m² et plus	6,08

LOYER SOCIAL :

Dans le cadre du régime des aides de l'Anah, il est possible de déclencher en fonction des financements complémentaires apportés par une collectivité locale ou un EPCI, une prime de réduction de loyer (voir condition dans la partie régime des aides) quand :

- le logement est situé en « zone tendue », soit un différentiel au m² de 5€ entre le loyer du marché local et le loyer plafond social légal autorisé
- le logement est conventionné en loyer social ou très social

Les logements situés sur Lormont peuvent bénéficier de cette prime selon les conditions suivantes :

	CUB
inférieur à 65m²	5,73
	Prime réduction loyer
de 65 à 90m²	5,73
	Prime réduction loyer
90m² et plus	5,73

LOYER TRÈS SOCIAL

Dans le cadre du régime des aides de l'Anah, il est possible de déclencher en fonction des financements complémentaires apportés par une collectivité locale ou un EPCI, une prime de réduction de loyer (voir condition dans la partie régime des aides) quand :

- le logement est situé en « zone tendue », soit un différentiel au m² de 5€ entre le loyer du marché local et le loyer plafond social légal autorisé
- le logement est conventionné en loyer social ou très social

Les logements situés sur Bordeaux peuvent bénéficier de cette prime selon les conditions suivantes :

	CUB
inférieur à 65m²	5,57
	Prime réduction loyer
de 65 à 90m²	5,46
	Prime réduction loyer
90m² et plus	5,46

C/ : Les plafonds de ressources des locataires au 01/01/2013

A réactualiser chaque année

Seuls les locataires ne dépassant pas les plafonds de ressources suivants exprimés en € pourront prétendre à un logement conventionné avec l'Anah :

Catégorie de ménages (arrêté du 29 juillet 1987 – modifié par l'arrêté du 3 décembre 2007)	arrêté 28 décembre 2012 PLAI Anah loyer conventionné très social PST LCTS avec et sans travaux subventionnés	arrêté 28 décembre 2012 PLUS Anah loyer conventionné social LCS avec et sans travaux subventionnés	CLAH 6 juin 2013 plafonds retenus PLS Anah loyer intermédiaire LI avec travaux subventionnés	Instruction fiscale DGI 20 février 2013 Anah loyer intermédiaire Zone B LI sans travaux subventionnés
Cat 1 : Personne seule	10 908	19 834	25 784	35 718
Cat 2: 2 personnes à l'exclusion des jeunes ménages	15 834	26 487	34 433	47 695
Cat 3 : 3 personnes, ou 1 pers. seule avec 1 personne à charge ou jeunes ménages	19 111	31 853	41 409	57 356
Cat 4 : 4 personnes ou 1 personne seule avec 2 personnes à charge	21 266	38 854	49 990	69 239
Cat 5 : 5 personnes, ou 1 personne seule avec 3 personnes à charge	24 881	45 236	58 807	81 449
Cat 6 : 6 personnes, ou 1 personne seule avec 4 personnes à charge	28 040	50 981	66 275	91 790
Majoration par personne supplémentaire	3 127	5 687	7 393	10 238

Le montant de ressources à prendre en considération est égale à la somme des revenus fiscaux de référence de chaque personne composant le ménage au titre de l'année n-2, soit 2011 pour 2013. Toutefois, il est tenu compte des revenus de l'année n-1 ou des revenus des 12 derniers mois, s'ils sont inférieurs d'au moins 10% par rapport à ceux de l'année n-2. Cette règle s'est appliquée pour la première fois en 2008 aux loyers conventionnés très sociaux et sociaux suite à la parution de l'arrêté du 3 décembre 2007.

Ces plafonds sont révisés annuellement au 1er janvier de chaque année en fonction de l'évolution du salaire minimum de croissance visé à l'article L.421-2 du Code du Travail.

Les chiffres ci-dessus sont les plafonds applicables en 2011.

Ces plafonds de ressources s'appliquent aux logements faisant l'objet d'un conventionnement avec ou sans travaux subventionnés par l'Anah.